



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 325 069  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TERNE TUN 3 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 022 290	1 843 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 022 290</b>	<b>1 843 318</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 646	52 486
Annen driftskostnad		1 825 243	1 851 234
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 875 889</b>	<b>1 903 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>146 401</b>	<b>-60 402</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		576	446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>576</b>	<b>446</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>576</b>	<b>446</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 977	-59 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32	4 100
Andre fordringer		10 072	282 849
Sum fordringer		10 103	286 949
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		484 125	157 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 125	157 835
Sum omløpsmidler		494 228	444 784
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>494 228</b>	<b>444 784</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		277 656	130 679
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>277 656</b>	<b>130 679</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>277 656</b>	<b>130 679</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 440	217 010
Annen kortsiktig gjeld		119 132	97 095
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 572</b>	<b>314 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>216 572</b>	<b>314 105</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>494 228</b>	<b>444 784</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459073

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 918 325 069  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TERNE TUN 3 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 918 325 069  
TERNE TUN 3 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 022 290	1 843 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 022 290</b>	<b>1 843 318</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 646	52 486
Annen driftskostnad		1 825 243	1 851 234
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 875 889</b>	<b>1 903 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>146 401</b>	<b>-60 402</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		576	446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>576</b>	<b>446</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>576</b>	<b>446</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 977	-59 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>



Organisasjonsnr: 918 325 069  
TERNE TUN 3 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32	4 100
Andre fordringer		10 072	282 849
Sum fordringer		10 103	286 949
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		484 125	157 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 125	157 835
Sum omløpsmidler		494 228	444 784
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>494 228</b>	<b>444 784</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		277 656	130 679
Sum opptjent egenkapital		277 656	130 679



Sum egenkapital	277 656	130 679
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	97 440	217 010
Annen kortsiktig gjeld	119 132	97 095
Sum kortsiktig gjeld	216 572	314 105
Sum gjeld	216 572	314 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	494 228	444 784



Organisasjonsnr: 918 325 069  
TERNE TUN 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Terne Tun 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 23. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Terne Tun 3 Boligsameie. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7543>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Terne Tun 3 Boligsameie**

Christian Smit

Kjetil Wikander Eldøy

Meyade Esmæl

Tom Verner Karlsen

Martine Leborg



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Vedlegg**

1. Informasjon om årsmøte.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Terne Tun 3 Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Terne Tun 3 Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21

**Selskapsnummer:** 7543 **Selskapsnavn** Terne Tun 3 Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Christian Smit som styreleder og Martine Leborg som seksjonseier er valgt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 46 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Varamedlem	Geir Karlsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Christian Smit som styreleder og Martine Leborg som seksjonseier er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christian Smit	Lomviveien 10	2020-2022
Styremedlem	Kjetil Wikander Eldøy	Lomviveien 10	2020-2022
Styremedlem	Meyade Esmael	Lomviveien 6	2020-2022
Styremedlem	Tom Verner Karlsen	Lomviveien 8	2020-2022
Styremedlem	Martine Leborg	Lomviveien 10	2020-2022
Varamedlem	Geir Sverre Karlsen	Lomviveien 8	2020-2021
Varamedlem	Marte Johanne Bjerke Lie	Lomviveien 4 A	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Terne Tun 3 Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Terne Tun 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918325069, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Lomviveien 2  
Lomviveien 4  
Lomviveien 6  
Lomviveien 8  
Lomviveien 10

Gårds- og bruksnummer :

41 997

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Terne Tun 3 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



### Styrets arbeid

Det siste året har styrets arbeid i hovedsak vært relatert til:

- Innmelding og oppfølging av reklamasjoner på sameiets fellesarealer
- Oppfølging, reforhandling og gjennomgang av drifts- og vedlikeholdsavtaler for sameiet
- Dialog og oppfølging mot sameiets leverandører
- Løpende dialog med sameiere
- Organisering av dugnad + minidugnad
- Innkjøp av materialer/utstyr til løpende drift
- Supplerende beplantning og kantstein
- Etablering av ekstra sykkelplasser
- Sparkling/maling i oppganger samt montering av nye dørknotter



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 022 290.

Dette er kr 94 290 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakeførte kostnader fra OBOS Fornebu.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 875 889.

Dette er kr 41 111 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 146 977 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 277 656.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 538 000 til generell drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiftene med 2,05 % og renovasjon 13,25% i 2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med noe høyere energikostnader enn det som var kostnaden i 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 023. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Terne Tun 3 Boligsameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Terne Tun 3 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Terne Tun 3 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TFFMY-1XU17-W362G-1BYN4-05W2Y-5XMEH



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-12 08:09:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: TFFMY-1XU17-W362G-1BYN4-O5W2Y-5XMEH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 28



**TERNE TUN 3 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 918 325 069, KUNDENR. 7543**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 928 242	1 840 661	1 928 000	1 939 000
Andre inntekter	3	94 048	2 657	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 022 290</b>	<b>1 843 318</b>	<b>1 928 000</b>	<b>1 939 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 646	-6 486	-6 500	-6 500
Styrehonorar	5	-46 000	-46 000	-46 000	-46 000
Revisjonshonorar	6	-8 587	-7 579	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-90 245	-87 703	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-630	0	-5 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-570 072	-560 782	-519 000	-538 000
Forsikringer		-85 585	-80 757	-84 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-379 109	-353 066	-390 000	-408 000
Kostnader sameie		-83 933	-77 160	-87 000	-101 000
Energi/fyring		-112 978	-183 649	-160 000	-144 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 836	-223 836	-227 000	-223 800
Andre driftskostnader	10	-270 268	-276 703	-294 000	-242 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 875 889</b>	<b>-1 903 720</b>	<b>-1 917 000</b>	<b>-1 904 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>146 401</b>	<b>-60 402</b>	<b>11 000</b>	<b>34 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	576	446	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>576</b>	<b>446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>146 977</b>	<b>-59 956</b>	<b>11 000</b>	<b>34 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-59 956		
Til opptjent egenkapital		146 977	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		193	8 853
Kundefordringer		32	4 100
Forskuddsbetalte kostnader		8 738	93 570
Andre kortsiktige fordringer		0	23 184
Energiavregning	13	1 141	157 241
Driftskonto OBOS-banken		480 761	154 487
Sparekonto OBOS-banken		3 364	3 348
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>494 228</b>	<b>444 784</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>494 228</b>	<b>444 784</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		277 656	130 679
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>277 656</b>	<b>130 679</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 247	27 095
Leverandørgjeld		97 440	217 010
Annen kortsiktig gjeld	14	88 885	70 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>216 572</b>	<b>314 105</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>494 228</b>	<b>444 784</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 10.03.2021  
Styret i Terne Tun 3 Boligsameie

Christian Smit /s/

Kjetil Wikander Eldøy /s/

Meyade Esmael /s/

Tom Verner Karlsen /s/

Martine Leborg /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter brøk	1 352 232
Felleskostnader	188 232
Bredbånd	120 888
Kabel-TV	99 360
Garasje	88 200
Strøm elbil	73 000
Garasje	12 000
Avregn.strøm elbil	-5 670
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 928 242</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	1
OBOS Fornebu - refusjon kostnader	68 730
Overskudd viderefakturerte ladere, se detaljer i note 12	25 318
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>94 048</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 486
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 646</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 46 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 587.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-630</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 948
Drift/vedlikehold VVS	-28 000
Drift/vedlikehold elektro	-6 678
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 794
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 165
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 049
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 917
Kostnader dugnader	-4 544
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-570 072</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-195 856
Renovasjonsavgift	-183 253
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-379 109</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 323
Lyspærer og sikringer	-392
Vaktmestertjenester	-69 524
Renhold ved firmaer	-113 575
Snørydding	-41 788
Andre fremmede tjenester	-1 031
Andre kontorkostnader	-3 585
Telefon, annet	-140
Porto	-858
Kontingenter	-3 220
Bank- og kortgebyr	-3 082
Velferdskostnader	-2 749
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-270 268</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	63
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	417
Andre renteinntekter	80
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>576</b>

**NOTE: 12****GARASJEREGNSKAP**

Ei-ladere, utlegg for andelseiere	109 147
Overskudd, inntektsført iht vedtak	25 318
Viderefakturert	-134 465
Sum	0

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-341 544
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-341 544</b>

**KOSTNADER**

Techem	30 013
Fjernvarme	312 672
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>342 685</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>1 141</b>
----------------------------	--------------



For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-2 094
Påløpte kostnader	-16 791
Avsetning strømkostnad garasje/ventilasjon	-70 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-88 885</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmestertjenester gjennomføres av Coor Service Management.

### Parkering

Se husordensreglene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling kan e-postadresse [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) benyttes. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1320630. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 46 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 46 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Geir Karlsen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.